

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Красногорск,  
Московская область

22 ноября 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда  
в составе:

председательствующего судьи Колесник Н.А.,  
судей Пашнюк М.А., Тарханова А.Г.,  
при помощнике судьи Файзуллиной Р.У.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
ТСН «Дворянское озеро» к ДПК «Степановское» о взыскании задолженности  
за пользование объектами инфраструктуры и имуществом общего  
пользования, процентов за пользование чужими денежными средствами,  
по апелляционной жалобе ДПК «Степановское» на решение Раменского  
городского суда Московской области от 26 мая 2021 г.,  
заслушав доклад судьи Тарханова А.Г.,  
объяснения представителей ТСН «Дворянское озеро» - Глазова А.Н. и  
Полковникова Р.М., представителя ДПК «Степановское» - Лавреновой Л.В.,

### УСТАНОВИЛА:

ТСН «Дворянское озеро» обратилось в суд с иском, уточнив исковые  
требования в порядке ст. 39 ГПК РФ, к ДПК «Дворянское озеро» о взыскании  
задолженности за пользование объектами инфраструктуры и имуществом  
общего пользования за период с октября 2018 года по апрель 2021 года в  
размере 2 220 534 руб., процентов за пользование чужими денежными  
средствами за период с октября 2018 года по апрель 2021 года в сумме  
216 367.51 руб., расходов по оплате государственной пошлины в размере  
20 385 руб., расходов на оплату услуг представителя в размере 100 000 руб.

В обоснование заявленных требований истец ТСН «Дворянское озеро»  
указал, что Товарищество собственников недвижимости «Дворянское озеро»  
является некоммерческой организацией, учрежденной гражданами для  
совместного владения, пользования имуществом общего пользования. Оно  
(товарищество) создано для целей, предусмотренных федеральным законом,  
регулирующим отношения, возникшие в связи с созданием садоводческих,  
огороднических или дачных некоммерческих объединений. Учитывая, что  
ТСН «Дворянское озеро» является некоммерческой организацией и не имеет  
иного финансирования, кроме членских взносов членов ТСН, а также  
денежных поступлений за пользование имуществом ТСН, для покрытия  
расходов по содержанию общего имущества Товарищества Решением общего  
собрания членов ТСН «Дворянское озеро», оформленного протоколами № 3 от  
01 октября 2015 года, № 1 от 01 декабря 2019 года, утвержден размер членских  
взносов для членов ТСН и ежемесячная плата за пользование объектами

инфраструктуры и другим имуществом ТСН для пользователей. Так, Решением Общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости «Дворянское озеро», оформленным Протоколом № 3 от 01 октября 2015 года, размер членских взносов для членов ТСН и ежемесячная плата за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования ТСН для пользователей определялись в следующем порядке: при наличии в собственности или во владении земельного участка, площадь которого не превышает 1000 кв.м., ежемесячная плата для членов/пользователей товарищества составляла 4 000 рублей; при наличии в собственности или во владении двух или более земельных участков, ежемесячная плата за каждый дополнительный земельный участок составляла 50 % от установленного Протоколом размера платы. Решением Общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости «Дворянское озеро», оформленным Протоколом № 1 от 01 декабря 2019 года, установлен ежемесячный размер членских взносов и размер платы за пользование общим имуществом товарищества для физических и юридических лиц, ведущих на территории ТСН садоводство или огородничество без участия в товариществе, который составляет 4 000 рублей за каждый земельный участок с уникальным кадастровым номером. По состоянию на январь 2018 года в собственности ответчика ДПК «Дворянское озеро» имелось 96 обособленных земельных участков, имеющих уникальные кадастровые номера, часть которых в разные периоды времени ответчиком были отчуждены на основании договоров купли-продажи. В связи с ненадлежащим исполнением ответчиком своих обязательств, предусмотренных ст. 8 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и ст. 5 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» у последнего образовалась задолженность. ТСН «Дворянское озеро» в адрес ДПК «Дворянское озеро» была направлена претензия, в которой предлагалось добровольно погасить имеющуюся задолженность. ДПК «Дворянское озеро» не согласилось с требованиями ТСН «Дворянское озеро», изложенными в претензии. В связи с тем, что ДПК «Дворянское озеро» злостно уклоняется от погашения имеющейся задолженности, ТСН «Дворянское озеро» считает, что данный спор подлежит разрешению в судебном порядке.

В судебном заседании суда первой инстанции представитель истца по доверенности Глазов А.Н., уточненные иски требования поддержал в полном объеме, просил их удовлетворить.

Представитель ответчика ДПК «Дворянское озеро» по доверенности Невежина Л.В. в удовлетворении исковых требований просила отказать, по доводам, изложенным в письменных возражениях, также пояснила, что задолженность перед истцом отсутствует, поскольку ответчик производит

оплату за свои земельные участки, находящиеся на территории ТСН «Дворянское озеро» на основании отдельных договоров, в настоящее время действует соглашение от 29.08.2018 года об установлении сервитута. Согласно п. 4.3 Соглашения о сервитуте плата за установленный сервитут по Соглашению включает компенсацию всех расходов собственника по содержанию земельных участков. Ответчик является юридическим лицом, занимающимся продажей земельных участков, которые расположены в границах территории ТСН «Дворянское озеро», какую-либо хозяйственную деятельность на земельных участках не осуществляет, не может вести садоводство и огородничество для собственных нужд.

Решением Раменского городского суда Московской области от 26 мая 2021г. исковые требования ТСН «Дворянское озеро» к ДПК «Дворянское озеро» - удовлетворены частично.

Постановлено взыскать с ДПК «Дворянское озеро» в пользу ТСН «Дворянское озеро» задолженность за пользование объектами инфраструктуры и имуществом общего пользования за период с октября 2018 года по апрель 2021 года в размере 2 220 534 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами за период с октября 2018 года по апрель 2021 года в сумме 216 367.51 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 20 385 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 20 000 руб.

В апелляционной жалобе ответчик просит решение суда отменить, принять новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований. В обоснование доводов указывает на несоответствие выводов суда, изложенных в решении, обстоятельствам дела, нарушение судом норм материального права, считая, что суд необоснованно взыскал задолженность за пользование объектами инфраструктуры и имуществом общего пользования за период с октября 2018 года по апрель 2021 года, поскольку задолженность за указанный период была оплачена ответчиком на основании соглашения о сервитуте.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 25 октября 2021 г. произведена замена ответчика ДПК «Дворянское озеро» правопреемником ДПК «Степановское».

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель ответчика Лавренова Л.В. поддержала доводы апелляционной жалобы с учетом письменных дополнений к ней, по доводам которых просил отменить постановленное решение.

Представители истца Глазов А.Н. и Полковников Р.М. в судебном заседании возражали против удовлетворения апелляционной жалобы, поддержали доводы письменных возражений, указав, что решение суда является законным и обоснованным.

В соответствии с ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

487

Проверив материалы дела, выслушав представителя ответчика ДПК «Степановское», поддержавшего доводы апелляционной жалобы, представителей истца, возражавших против удовлетворения апелляционной жалобы и полагавших, решение суда является законным и обоснованным, обсудив доводы апелляционной жалобы с учетом ее дополнения и письменных возражений, относительно доводов жалобы, проверив законность и обоснованность решения суда в соответствии с требованиями ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ в пределах доводов апелляционной жалобы, судебная коллегия находит обжалуемое решение незаконным и подлежащим отмене.

В соответствии со статьей 195 ГПК РФ решение суда должно быть законным и обоснованным.

В силу Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 23 от 19 декабря 2003 года, решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 ГПК РФ).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (ст. 55, 59 - 61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Указанным требованиям обжалуемое решение не отвечает.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, что в собственности ДПК «Дворянское озеро» правопреемником которого является ДПК «Степановское» имеются земельные участки, которые расположены в границах территории ТСН «Дворянское озеро».

ТСН «Дворянское озеро» является некоммерческой организацией.

Решением общего собрания членов ТСН «Дворянское озеро», оформленного протоколами № 3 от 01 октября 2015 года, № 1 от 01 декабря 2019 года, утвержден размер членских взносов для членов ТСН и ежемесячная плата за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом ТСН для пользователей.

Решением общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости «Дворянское озеро», оформленным Протоколом № 3 от 01 октября 2015 года, размер членских взносов для членов ТСН и ежемесячная плата за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования ТСН для пользователей определялись в следующем порядке: - при наличии в собственности или во владении земельного участка, площадь которого не превышает 1000 кв.м., ежемесячная плата для членов/ пользователей товарищества составляла 4 000 рублей; - при

наличии в собственности или во владении двух или более земельных участков, ежемесячная плата за каждый дополнительный земельный участок составляла 50 % от установленного Протоколом размера платы.

Решением общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости «Дворянское озеро», оформленным Протоколом № 1 от 01 декабря 2019 года, установлен ежемесячный размер членских взносов и размер платы за пользование общим имуществом товарищества для физических и юридических лиц, ведущих на территории ТСН садоводство или огородничество без участия в товариществе, который составляет 4 000 рублей за каждый земельный участок с уникальным кадастровым номером.

Решением общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости «Дворянское озеро», оформленным Протоколом № 2 от 29 ноября 2020 года, установлен ежемесячный размер членских взносов и размер платы за пользование общим имуществом товарищества для физических и юридических лиц, ведущих на территории ТСН садоводство или огородничество без участия в товариществе, который составляет 4 000 рублей за каждый земельный участок с уникальным кадастровым номером.

29 августа 2018 г. между ТСН «Дворянское озеро» и ДНП «Дворянское озеро» заключено соглашение № 29/18 об установлении сервитута в отношении земельных участков (постоянный), согласно которому ТСН «Дворянское озеро» предоставило Пользователю – ДНП «Дворянское озеро» право ограниченного пользования (постоянный сервитут) для обеспечения прохода и проезда к земельным участкам, принадлежащим на праве собственности ДНП «Дворянское озеро», а ДНП «Дворянское озеро» взяло на себя обязательства ежемесячно оплачивать за сервитут, исходя из расчета 1000 руб. за каждый земельный участок.

ТСН «Дворянское озеро», определяя размер задолженности, имеющейся у ДПК «Дворянское озеро» перед ТСН «Дворянское озеро» за период с октября 2018 года по апрель 2021 года включительно, руководствовался Протоколом № 3 от 01 октября 2015 года, а также Протоколом № 1 от 01 декабря 2019 года, Протоколом № 2 от 29 ноября 2020 года и наличием в собственности ответчика в спорный период земельных участков, с указанием их количества.

Разрешая заявленные истцом требования, руководствуясь положениями норм Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также ст. ст. 209, 309, 310, суд первой инстанции исходил из того, что поскольку ответчик ДПК «Дворянское озеро» является собственником земельных участков, расположенных на территории ТСН «Дворянское озеро», в связи с чем у ДПК «Дворянское озеро» возникла обязанность вносить плату за пользование объектами инфраструктуры и имуществом общего пользования ТСН, и в связи с тем, что ответчиком не представлено доказательств внесения платы за

пользование объектами инфраструктуры и имуществом общего пользования ТСН, соглашаясь с расчетом истца, из которого следует, что за период с октября 2018 года по ноябрь 2019 года задолженность составляет 1 492 616 руб., за период с декабря 2019 года по ноябрь 2020 года задолженность составляет 607 918 руб., за период с декабря 2020 года по апрель 2021 года задолженность составляет 120 000 руб., а всего за период с октября 2018 года по апрель 2021 года составляет 2 220 534 руб., в отсутствие доказательств опровергающих расчетные данные, суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований истца и взыскании с ответчика задолженности за пользование объектами инфраструктуры и имуществом общего пользования за период с октября 2018 года по апрель 2021 года в размере 2 220 534 руб.

Кроме того, удовлетворяя, основное требование истца, суд первой инстанции пришел к выводу об удовлетворении производного требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами в порядке ст. 395 ГК РФ является обоснованным и подлежат удовлетворению в заявленном размере 216 367.51 руб. (за период с октября 2018 года по апрель 2021 года), а также руководствуясь ст. ст. 98, 100 ГПК РФ взыскал с ответчика в пользу истца госпошлину в сумме 20 385 руб. уплаченной исходя из заявленных требований, а также расходы по оплате юридических услуг в размере 20 000 рублей.

Однако с указанными выводами суда первой инстанции судебная коллегия согласиться не может, поскольку судом допущено неправильное толкование и применение норм материального права, выводы, изложенные в решении, не соответствуют установленным по делу обстоятельствам, а также судом неверно определены обстоятельства, имеющие значения для дела, в связи с чем судебная коллегия полагает заслуживающими внимания доводы апелляционной жалобы ответчика.

В соответствии с п. 1 ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

П. 1 ст. 421 ГК РФ установлено, что граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора (п. 3 ст. 421 ГК РФ).

Согласно ст. 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности

устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

При квалификации договора для решения вопроса о применении к нему правил об отдельных видах договоров (пункты 2 и 3 статьи 421 ГК РФ) необходимо прежде всего учитывать существо законодательного регулирования соответствующего вида обязательств и признаки договоров, предусмотренных законом или иным правовым актом.

Правовая квалификация договора производится независимо от указанного сторонами наименования договора, названия его сторон, наименования способа исполнения и т.п. (пункт 47 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. N 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора").

В соответствии с п. 1 ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

В силу п. 2 ст. 274 ГК РФ сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

С учетом приведенных норм права и разъяснений закон не исключает возможность заключения участниками гражданских правоотношений соглашения о сервитуте, содержащего обязанность по оплате стоимости сервитута, включающую в себя стоимость платы за пользование объектами инфраструктуры и имуществом общего пользования в дачном кооперативе. Также правомерным является указание в соглашении о сервитуте на недопустимость взимания дополнительной платы за пользование объектами инфраструктуры и имуществом общего пользования, помимо стоимости сервитута.

В соответствии со ст. 1 Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", настоящий федеральный закон регулирует отношения, возникшие в связи с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд.

Вместе с тем ответчик ДПК «Дворянское озеро» не является субъектом правоотношений, регулируемых Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", поскольку является юридическим лицом и в силу закона (п.1 ст. 12 ФЗ 217-ФЗ) не может членом товарищества, при этом садоводством не занимается и земельные участки не осваивает.

09.01.2018 г. между сторонами был заключен Договор №ОУ/ДО, в соответствии с условиями которого ответчик производил оплату за пользование объектами инфраструктуры и иным имуществом общего пользования ТСН «Дворянское озеро» за период с января 2018 г. по октябрь 2018 г. в размере 4000 рублей за 1 (один) земельный участок.

Однако ввиду того, что с 01.01.2019 г. вступал в действие Федеральный закон 217-ФЗ, а Федеральный закон №66-ФЗ, предусматривающий возможность заключения договора о порядке пользования прекращал свое действие, указанный договор №ОУ/ДО от 09.01.2018 г. был расторгнут соглашением сторон.

При этом в п.1 соглашения о расторжения договора установлено, что договор расторгается в связи с заключением соглашения №29/18 об установлении сервитута в отношении земельных участков от 29.08.2018 г.

Таким образом, в качестве формы взаиморасчета за пользование объектами инфраструктуры и иным имуществом общего пользования выбрали соглашение №29/18 об установлении сервитута.

29.08.2018 г. между сторонами ТСН «Дворянское озеро» и ДПК «Дворянское озеро» было заключено соглашения №29/18 об установлении сервитута в отношении земельных участков, указанная сделка прошла государственную регистрацию в установленном законом порядке.

Плата за содержание объектов инфраструктуры в соответствии с соглашением №29/18 от 29.08.2018 г. составляет 1000 руб. за каждый земельный участок ежемесячно (п. 4.1 Соглашения об установлении сервитута).

Данное соглашение действительно и на сегодняшний день никем не оспорено, плата, ежемесячно вносимая ответчиком по соглашению №29/18 от 29.08.2018 г. не возвращалась.

Ответчик исполнял обязательства и платил за пользование объектами инфраструктуры и иным имуществом общего пользования в соответствии с условиями соглашения №29/18, что подтверждается платежными поручениям, представленными стороной ответчика в материалы дела.

Факт исполнения обязательства по оплате за содержание объектов инфраструктуры по соглашению №29/18 от 29.08.2018 г. и отсутствие задолженности подтвердили в судебном заседании представители ТСН «Дворянское озеро».



При этом в п. 4.3. Соглашения установлено, что собственник не вправе требовать от пользователя какой-либо дополнительной платы за пользование земельными участками собственника в течение всего срока действия сервитута. Плата за установленный сервитут по соглашению включает компенсацию всех расходов собственника по содержанию земельных участков.

Таким образом, в силу условий указанного соглашения о сервитуте ТСН «Дворянское озеро» не вправе требовать от ДПК «Степановское» какой-либо дополнительной платы за пользование земельными участками собственника в течение всего срока действия сервитута, поскольку плата за сервитут включает в себя компенсацию всех расходов истца по содержанию земельных участков, в том числе объектов инфраструктуры.

Однако указанные обстоятельства при разрешении спора судом первой инстанции учтены не были, надлежащая правовая оценки им дана не была.

Учитывая указанные обстоятельства, а также то, что истец не вправе требовать от ДПК «Степановское» (пользователя) какой-либо дополнительной платы за пользование земельными участками, судебная коллегия приходит к выводу о том, что у суда первой инстанции не имелось правовых оснований для удовлетворения требований о взыскании задолженности за пользование объектами инфраструктуры и имуществом общего пользования в заявленном размере, в связи с чем вывод суда об удовлетворении указанных требований является незаконным.

Учитывая, что судебная коллегия приходит к выводу о том, что решение суда в части взыскания задолженности за пользование объектами инфраструктуры и имуществом общего пользования в заявленном размере подлежит отмене, а в удовлетворении указанных требований следует отказать, то оснований для взыскания с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами в порядке ст. 395 ГК РФ также не имеется, как и не имеется правовых оснований для возмещения понесенных судебных расходах по уплате государственной пошлины и оплате юридических услуг.

В силу ч. 1 ст. 330 ГПК РФ, основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела, недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела, несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела, нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

В соответствии со ст. 328 п. 2 ГПК РФ суд апелляционной инстанции при рассмотрении апелляционной жалобы, представления вправе отменить или изменить решение суда первой инстанции полностью или в части и принять по делу новое решение.

С учетом установленных по делу обстоятельств, руководствуясь п. 2 ст. 328 ГПК РФ, судебная коллегия считает необходимым решение суда первой

инстанции отменить, принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований ГТСН «Дворянское озеро» к ДПК «Степановское» о взыскании задолженности за пользование объектами инфраструктуры и имуществом общего пользования, процентов за пользование чужими денежными средствами, судебных расходов.

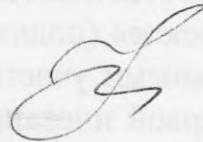
Руководствуясь ст.ст. 199, 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия

### ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Раменского городского суда Московской области от 26 мая 2021г. отменить.

Принять по делу новое решение, которым в удовлетворении исковых требований ГТСН «Дворянское озеро» к ДПК «Степановское» о взыскании задолженности за пользование объектами инфраструктуры и имуществом общего пользования, процентов за пользование чужими денежными средствами отказать.

Председательствующий



Судьи

